

MIETVERWALTERVERTRAG

Zwischen:

- im nachfolgenden kurz "Wohnungseigentümer" genannt

und die

Firma Immobilien Bernhard Niederprüm e.K. HRA 17072
mit dem Sitz in 42103 Wuppertal, Kipdorf 7, Tel. 0202 - 45 03 24/5/6

- im nachfolgenden kurz "der Verwalter" genannt, schließen folgenden Verwaltervertrag ab:

§ 1

Gegenstand der Verwaltung

Der Wohnungseigentümer beauftragt hiermit den Verwalter mit der Verwaltung des Objektes:

§ 2

Dauer der Verwaltung

Dieser Vertrag wird für die Zeit vom 01.01.20__ bis 31.12.20__ fest abgeschlossen. Er verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, wenn er nicht unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten schriftlich gekündigt wird.

§ 3

Obliegenheiten und Vollmachten des Verwalters

Der Auftraggeber überträgt dem Verwalter die Erledigung aller Angelegenheiten, die zur ordnungsgemäßen Verwaltung des o. g. Objektes notwendig sind. Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, die Interessen des Auftraggebers zu vertreten und die nachstehend aufgeführten Aufgaben wahrzunehmen.

Insbesondere ist der Verwalter beauftragt und berechtigt,

a) Kaufmännische Verwaltung

- Wahrnehmung der Rechte des Auftraggebers gegenüber allen Behörden einschließlich Grundbuchämtern, Hypotheken- und Darlehensgläubigern, Lieferanten, Handwerkern sowie Mietern und Pächtern
- Abschluss und Kündigung von Mietverträgen
- Vereinnahmung des gesamten Mietinkassos einschließlich aller Umlagen
- Vereinnahmung und Führung der Mietkautionen nach den gesetzlichen Bestimmungen
- Überprüfung und Geltendmachung von Mieterhöhungsmöglichkeiten
- Ermittlung und Durchführung aller Betriebs-, Heiz- und Warmwasserkostenabrechnungen nach den vertraglichen Bestimmungen
- Durchführung aller zur ordnungsgemäßen Bewirtschaft erforderlichen Maßnahmen

- Abschluss und Kündigung von Versicherungsverträgen, soweit sie sich auf das Vertragsobjekt beziehen, sowie die Wahrnehmung von Rechten und Pflichten aus diesen Verträgen für den Auftraggeber
- Abwicklung des Schriftverkehrs mit den Mietern
- Erteilung von Prozessvollmachten für Zahlungsklagen jeder Art, die sich aus dem Miet-, Pacht- und Nutzungsverhältnis ergeben, sowie für Räumungsklagen und schließlich für die Durchsetzung der Rechte des Auftraggebers im Zusammenhang mit der Verwaltung und Bewirtschaftung des Vertragsobjektes
- Bestellung von Gebrauchsgegenständen und Geräten, die für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und die Ausstattung des Objekts erforderlich sind.

b) Technische Verwaltung

- Laufende Überwachung des baulichen Zustandes und Vergabe notwendiger Reparaturmaßnahmen
- Abschluss von Wartungsverträgen

c) Besondere Verwalteraufgaben

Folgende Tätigkeiten bedürfen der Zustimmung des Auftraggebers:

Tätigkeiten zu Position § 3b) kann der Verwalter bei Reparaturmaßnahmen bis zu einem Auftragswert von € 2.000,00 freihändig vergeben. Darüber hinaus gehenden Maßnahmen jeglicher Art, bedürfen der Zustimmung des Auftragsgebers.

§ 4

Vergütungsanspruch des Verwalters

Die Vergütung des Verwalters beträgt monatlich € 20,00 in Worten (zwanzig Euro) zuzüglich Mehrwertsteuer pro Wohnung, pro Garagenstellplatz € 5,00 (fünf) zuzüglich Mehrwertsteuer, 4% der Kaltmiete der Gewerbeeinheiten zuzüglich Mehrwertsteuer und ist monatlich im Voraus jeweils am Monatsersten zur Zahlung fällig.

Bis zum 31.12.20__ ist die Verwaltergebühr fest vereinbart.

Die Veränderung der Verwaltergebühr für Wohneinheiten, Garagen und Stellplätze erfolgt entsprechend dem „Verbraucherpreisindex – insgesamt“, der vom Statistischen Bundesamt ermittelt wird; ausgehend von Basissatz _____. Einer schriftlichen Ankündigung bedarf es nicht.

Der Verwalter ist berechtigt, die alle vorstehenden Gebühren vom Verwaltungskonto zu entnehmen.

Bei Neuvermietungen erhält der Verwalter die erste Monatsmiete brutto zzgl. der jeweils gültigen Mehrwertsteuer. Die anfallenden Inserations- und Internetkosten werden zusätzlich berechnet.

Bei zukünftigen Mieterhöhungen erhöht sich die monatliche Verwaltergebühr um 13 % des jeweiligen Erhöhungsbetrages.

Für Sondertätigkeiten werden im beiderseitigen Einvernehmen besondere Vergütungen ausgehandelt.

**§ 5
Vollmacht**

Zum Nachweis seiner Vertretungsmacht kann der Verwalter jederzeit eine Vollmachtsurkunde vom Auftraggeber verlangen.

**§ 7
Rechnungslegung**

Der Verwalter hat monatlich, jeweils zum 15. des laufenden Monats dem Auftraggeber Rechnung über die eingegangenen Mieten zu legen.

Die Erstellung einer Jahresabrechnung ist bis zum 31. Oktober des folgenden Jahres vorzulegen.

**§ 8
Vertragsänderungen und -ergänzungen**

Änderungen dieses Vertrages werden nur wirksam, wenn sie schriftlich vereinbart und von beiden Vertragspartnern unterzeichnet sind.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt.

(Ort und Datum)

Auftraggeber: _____

(Ort und Datum)

Hausverwalter: _____